



株主の皆様へ

第204期 第2四半期 2021年1月1日—2021年6月30日

信頼を未来へ



証券コード：8804



代表取締役 社長執行役員 野村 均

企業理念

「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。

私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。

私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

2021年度第2四半期の連結業績につきましては、2ページの「業績ハイライト」に記載のとおり、前年同期比で増収増益となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は201億円となりました。

また、通期の連結業績につきましては、期初公表どおりとなる見通しであります。

当社グループは、2020年2月にSDGsのターゲットイヤーとも重なる2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパへ」を策定し、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立していくことを目指しておりますが、サステナビリティへの取組みをグループを挙げてさらに加速していくため、2021年6月にマテリアリティ（重要課題）を改定いたしました。

私は、マテリアリティを、長期ビジョンを実現するための、文字どおり「重要な課題」と認識しており、サステナビリティ経営の根幹を成すものであると考えています。

そのため、今般の改定にあたっては、長期ビジョンが目指す姿を踏まえたうえで、当社グループにとって真に重要な課題は何かという観点から幾度も議論を重ね、新たに14のマテリアリティを特定しました。

特に、最も重要な社会課題の一つである気候変動につきましては、当社グループとしてもマテリアリティの一つとして掲げる「脱炭素社会の推進」に向けて、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）やZEH-M（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の積極的な開発推進など、先進的な取組みを既に進めており、温室効果ガス排出量に関しましても、CO₂排出量を2030年度までに2019年度比で40%削減、2050年度までにネットゼロを目指すという中長期的な削減目標を設定いたしました。

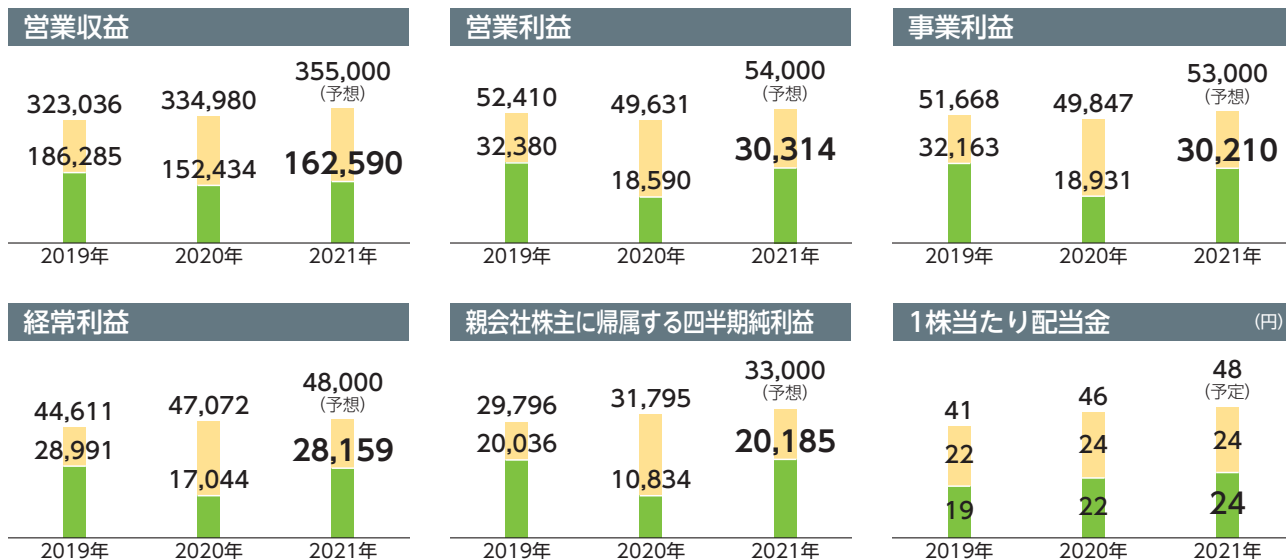
マテリアリティや温室効果ガス排出量削減の中長期目標につきましては、全グループ社員で共有し、目標達成に向けて事業活動を推進してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも当社グループへ末永くご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2021年9月

業績ハイライト

■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期 (百万円)



業績の概要

2021年度第2四半期(2021年1月1日から6月30日まで)の連結業績につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響がホテル・商業施設・駐車場において引き続き生じているものの、主力のオフィスビル賃貸は堅調、分譲マンションは好調に推移していることに加え、投資家向け物件売却が増加したこと等により、営業収益は1,625億9千万円(前年同期比6.7%増)、営業利益は303億1千4百万円(前年同期比63.1%増)、事業利益^{*}は302億1千万円(前年同期比59.6%増)、経常利益は281億5千9百万円(前年同期比65.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は201億8千5百万円(前年同期比86.3%増)となりました。

通期の連結業績につきましては、本年度第2四半期の実績及び今後の見通しを勘案し、営業収益は3,550億円、営業利益は540億円、事業利益^{*}は530億円、経常利益は480億円、親会社株主に帰属する当期純利益は330億円となり、いずれも期初の業績予想どおりとなる見通しであります。

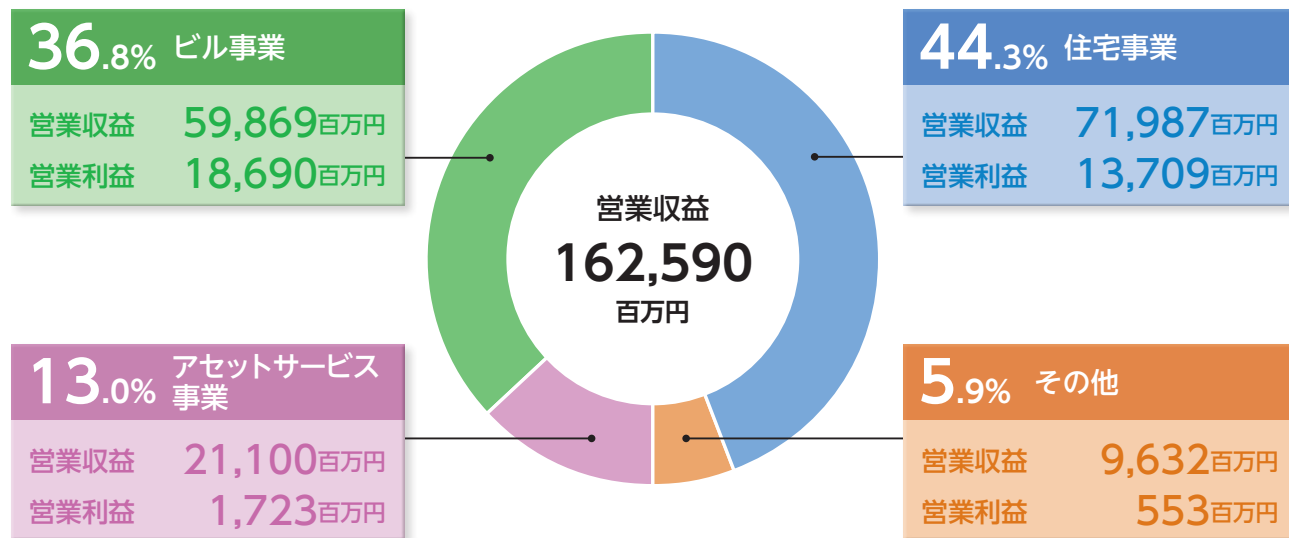
本年度の中間配当金につきましては、期初予定のとおり1株につき24円とさせていただきます。また、期末配当金につきましては1株につき24円、年間配当金につきましては48円(前年度の年間配当金と比べ2円増配)を予定しております。

^{*}事業利益=営業利益+持分法投資損益

海外事業等の成長を取り込むため、目標とする利益指標として、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を設定。

営業収益構成比

第2四半期累計(中間)



■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期 (百万円)

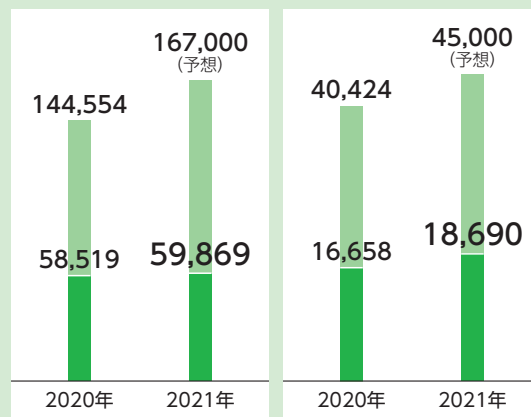


ビル事業

新型コロナウイルス感染拡大の影響により都市型ホテルの賃貸収益は減少しましたが、投資家向け物件売却による収益の増加、オフィスビル賃貸が堅調に推移したこと等により、増収増益となりました。

通期の業績につきましては、引き続き新型コロナウイルス感染拡大の影響は一部の分野において継続するものの、投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通しです。

営業収益推移 (百万円) 営業利益推移 (百万円)



■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期 (百万円)

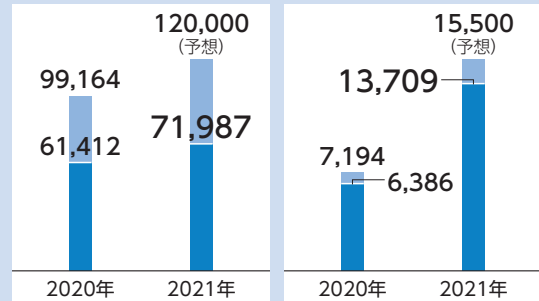


住宅事業

売上に計上する分譲マンション戸数が前年同期と比べ減少しましたが、粗利益率の上昇および投資家向け物件売却の増加等により、大幅な増収増益となりました。

通期の業績につきましては、投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通しです。

営業収益推移 (百万円) 営業利益推移 (百万円)



■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期 (百万円)

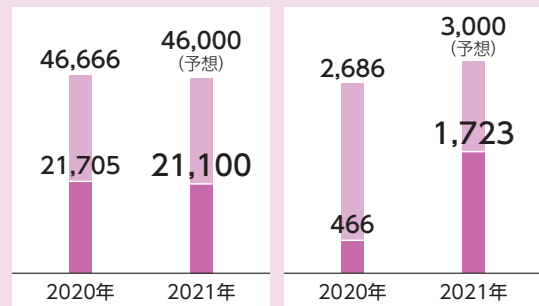


アセットサービス事業

アセットソリューションにおける投資家向け物件売却による収益が減少しましたが、仲介事業が堅調に推移したこと、駐車場の稼働改善等の結果、減収増益となりました。

通期の業績につきましては、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却が減少するものの、駐車場の稼働回復等により、減収増益となる見通しです。

営業収益推移 (百万円) 営業利益推移 (百万円)



■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期 (百万円)

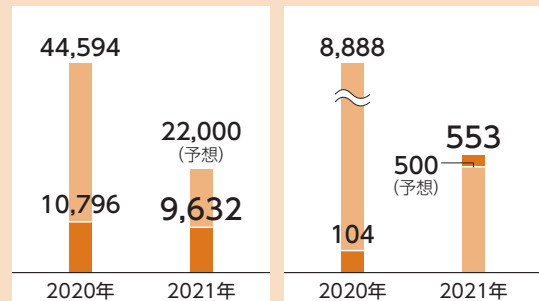


その他

前年度に実施したシニア施設等の運営事業の譲渡およびシニア住宅売却の反動により収益が減少しましたが、リゾート事業各施設の稼働回復等の結果、減収増益となりました。

通期の業績につきましては、リゾート事業各施設の稼働回復が見込まれるものの、シニア施設等の運営事業の譲渡およびシニア住宅売却の反動により、減収減益となる見通しです。



営業収益推移 (百万円) 営業利益推移 (百万円)



ESGハイライト

東京建物グループは、2019年に特定した取り組むべきマテリアリティ(重要課題)について、その後の社会情勢や価値観の変化を踏まえ、改定を行いました。東京建物グループは、長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」に基づき、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することを通じて、SDGsの達成に貢献してまいります。

東京建物グループのマテリアリティ

	マテリアリティ (重要課題)	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創出	<ul style="list-style-type: none"> ● 国際都市東京の競争力強化 ● 安全・安心な社会への貢献 ● コミュニティの形成・活性化 ● ウェルビーイング ● 顧客・社会の多様なニーズの実現 ● 価値共創とイノベーション ● テクノロジーの社会実装 ● 不動産ストックの再生・活用 	「場の価値」と「体験価値」の創出	
	<ul style="list-style-type: none"> ● 脱炭素社会の推進 ● 循環型社会の推進 		地球環境との共生
価値創造基盤	<ul style="list-style-type: none"> ● 従業員の成長と働きがいの向上 ● ダイバーシティ&インクルージョン 	価値を創造する人材	
	<ul style="list-style-type: none"> ● ガバナンスの高度化 ● リスクマネジメントの強化 	サステナビリティ経営の実現	

温室効果ガス排出量削減

脱炭素社会の実現に向け、東京建物グループは、温室効果ガス(GHG:GreenhouseGas)排出量削減の中長期目標を設定し、CO₂排出量を2030年度までに40%削減(2019年度比)、2050年度までにネットゼロを目指します。

気候変動は最も重要な社会課題の一つであり、脱炭素社会の推進に貢献することは社会的使命であるとの認識のもと、今般設定した中長期目標に基づき脱炭素の取り組みを更に強化していくことで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

温室効果ガス排出量削減 中長期目標

CO₂排出量を2030年度までに40%削減(2019年度比)、2050年度までにネットゼロ

中長期目標達成に向けたアクション

- 2030年度までに、保有する不動産で消費する電力の40%を再生可能エネルギー化、2050年度までに、事業活動で消費する電力の100%を再生可能エネルギー化
- 2030年度までに、原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいて、ZEB^{*1}・ZEH^{*2}を開発
- 2030年度までに、原則として開発するすべての新築オフィスビル・物流施設において、グリーンビルディング認証^{*3}を取得

※1 ZEB:「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル」の略称。大幅な省エネ化等により年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。

※2 ZEH:「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称。年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。

※3 グリーンビルディング認証:建物全体の環境性能が高まるよう最大限配慮して設計された建築物を客観的に評価する指標。

「東京建物グループ人権方針」・「サステナブル調達基準」を制定

当社は、本年5月に国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」等に基づき「東京建物グループ人権方針」を制定いたしました。東京建物グループは、事業にかかわるあらゆるステークホルダーの人権を尊重することの重要性を強く認識し、本方針に基づき、人権デュー・デリジェンスを実施し、事業上の人権課題の把握・軽減・是正、救済に取り組んでいきます。

また、環境保全等に配慮したサステナブルな調達にサプライチェーン全体で取り組む必要があるとの認識のもと、「サステナブル調達基準」を本年5月に制定いたしました。東京建物グループの事業にかかわるお取引先様にサステナブル調達基準についてのご理解と遵守、必要に応じて改善をお願いしていくなど、サプライチェーン全体のマネジメントに取り組んでまいります。

人権や環境への取り組みを一層強化し、引き続き持続可能な社会の実現を目指してまいります。

「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」金賞を受賞 株式会社日本格付研究所(JCR)信用格付の向上

当社は、本年2月に環境省が開催する第2回「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」の資金調達者部門にて、最高位である金賞を受賞いたしました。受賞の対象は、環境・社会課題解決に貢献する大規模再開発プロジェクトを核とした東京駅前の八重洲・日本橋・京橋エリア(八日京エリア)のまちづくりを資金使途とした、2020年7月に発行した不動産セクターとして国内初となるサステナビリティボンドであります。環境・社会的側面を含めた多様な価値を追求し、サステナビリティのテーマを幅広くカバーしている点が高く評価され、今回の受賞にいたしました。

また、当社は、株式会社日本格付研究所(JCR)から堅調に推移する業績、財務面の安定性が評価され、長期発行体格付について「A」に引き上げられ、見通しも「安定的」との格付けを取得いたしました。





1

日本初*「Four Seasons Hotel」と「Brillia」が一体となった超高層複合タワー開発
「ONE DOJIMA PROJECT」

当社とHotel Properties Limited（本社：シンガポール）は、本年4月に「ONE DOJIMA PROJECT」を発表いたしました。当プロジェクトは、住宅とホテルを中心とした大規模な再開発プロジェクトであり、大阪市内でも有数の規模を誇る、国際水準の機能を備えた住宅と、世界有数のラグジュアリーホテルFour Seasons Hotelが一体となった超高層複合タワーです。

2

国内大手物流会社の入居内定
「(仮称)T-LOGI (ティーロジ)横浜青葉」

「(仮称)T-LOGI横浜青葉」は、東名高速道路および第三京浜道路が利用可能かつ人口集積地や産業集積地から至近である等、横浜エリアのポテンシャルを活かした施設計画となっております。本年1月に着工し、国内大手物流会社の入居が内定しております。物流施設ブランド「T-LOGI」の名のもと、引き続き堅調に推移している物流施設への需要に応えるべく、物流施設の開発を拡大、加速してまいります。



3

「西新リボンプロジェクト」全体竣工
「Brillia Tower 西新」
「PRALIVA(プラリバ)」

住宅棟「Brillia Tower 西新」と商業棟「PRALIVA」で構成される、福岡市における複合開発プロジェクト「西新リボンプロジェクト」が本年3月に全体竣工いたしました。

4

お客さまの未来に寄り添えるワークプレイス
「(仮称)日本橋小伝馬町プロジェクト」

「(仮称)日本橋小伝馬町プロジェクト」は、最先端テクノロジーの投入により、豊かな緑化によるリフレッシュ空間の設置や徹底した感染・衛生対策による「ウェルネス」、「環境保全」、オフィス内外のカスタマイズにいつでも応えられる「柔軟性」の実現を目指したプロジェクトであり、2022年4月竣工を予定しております。



*「Four Seasons Hotel」が入る分譲住宅との超高層複合タワー開発は日本初となります。超高層タワーとは、高さ約60m(約20階建てに相当)以上の建物を指します。フォーシーズンズ・ホテルズ及び当社調べ(2021年3月末時点)。

「東京建物のまちづくり」新企業CM放送開始

「まちと、あなたと、次の物語を。」を新キャッチコピーに、「人に寄り添い、そのまちに寄り添い、ともに課題を解決していく」という、東京建物の姿勢と想いをこめた新企業CMを本年7月1日より関東エリアで放映開始いたしました。

新CMでは、日本を代表するアーティストAIさんの書き下ろし楽曲「BE WITH YOU」を起用し、俳優の戸塚純貴さんが東京建物の若手社員を演じ、デベロッパーとして東京建物が目指すまちづくり活動の

様子を、そのまちで働く人、住まう人、訪れる人、憩う人など、さまざまな人とのかかわりあいを通じて紹介しております。



地域の皆様との繋がりを目指し、 埼玉県最大級の大規模マンション「SHINTO CITY」第1期まちびらき

当社ほか5社がさいたま新都心にて開発中である「SHINTO CITY(シントシティ)」(さいたま市大宮区・総戸数1,411戸・15階建)のI街区が本年3月に竣工、入居を開始し、第1期まちびらきを迎えました。地域の皆様とともに、7月4日にオープニングイベント「OPEN CAMPUS」を開催し、オープニングセレモニーでは、近隣町会長、土地区画整理事業の地権者の皆様、近隣企業の皆様も来賓として出席され、「SHINTO CITY」のまちびらきを地域全体で盛り上げる形となりました。このような定期イベント等の開催により、入居者交流とまなびの場を多数設け、本自治会と周辺地域の皆様との繋がりを深めることで、地域の更なる発展

と安全・安心・快適なまちづくりに貢献してまいります。



周辺地域の皆様とともに行われたテープカット

会社概要

商号	東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.
設立年月日	1896年(明治29年)10月1日
資本金	92,451,442,786円
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
本社事務所	東京都中央区八重洲一丁目4番16号

取締役・監査役

代表取締役会長	種 橋 牧 夫	取締役(社外)	服 部 秀 一
代表取締役社長執行役員	野 村 均	取締役(社外)	恩 地 祥 光
代表取締役副社長執行役員	福 居 賢 悟	取締役(社外)	中 野 武 夫
取締役専務執行役員	小 澤 克 人	取締役(社外)	木 下 由 美 子
取締役専務執行役員	和 泉 晃	監査役(常勤)	川久保 公 司
取締役常務執行役員	加 藤 久 利	監査役(常勤)	吉 野 隆
取締役常務執行役員	秋 田 秀 士	監査役(社外)	山 口 隆 央
取締役常務執行役員	神 保 健	監査役(社外)	稗 田 さやか

執行役員

社長執行役員	野 村 均	執行役員	栄 田 聡
副社長執行役員	福 居 賢 悟	執行役員	古 林 慎二郎
専務執行役員	小 澤 克 人	執行役員	高 橋 伸 欣
専務執行役員	和 泉 晃	執行役員	大久保 昌 之
専務執行役員	加 藤 久 喜	執行役員	杉 瀬 一 樹
常務執行役員	加 藤 久 利	執行役員	三 縞 祐 介
常務執行役員	秋 田 秀 士	執行役員	玉 井 克 彦
常務執行役員	神 保 健	執行役員	高 橋 浩
		執行役員	田 嶋 史 雄

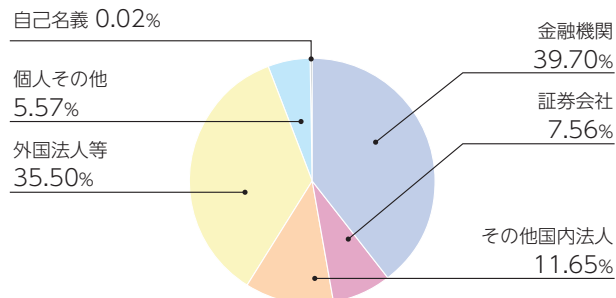
株式の状況

発行可能株式総数	400,000,000株
発行済株式総数	209,167,674株
株主数	13,277名

大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	25,436	12.16
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	15,549	7.44
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	15,084	7.21
損害保険ジャパン株式会社	4,744	2.27
JPモルガン証券株式会社	4,729	2.26
明治安田生命保険相互会社	4,729	2.26
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	4,257	2.04
日本証券金融株式会社	3,674	1.76
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,219	1.54
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	3,036	1.45

所有者別状況



株主メモ (2021年6月30日現在)

事業年度	1月1日から12月31日まで
配当基準日	期末：12月31日 中間：6月30日
単元株式数	100株
株主名簿管理人 及び特別口座の 口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社
同連絡先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)

電子公告
電子公告掲載アドレス：
<https://www.tatemono.com/ir/kokoku.html>
ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行います。

東京建物グループウェブサイトのご紹介

東京建物グループの サステナビリティ活動のご紹介

企業価値の向上と社会価値の向上をより高い次元で実現するために、東京建物グループが取り組んでいるサステナビリティ活動をご紹介します。



<https://www.tatemono.com/csr/>



東京建物グループ 統合報告書のご案内

ステークホルダーの皆様とのコミュニケーションを深め、財務情報と非財務情報を通じて、東京建物グループの中長期的な価値創造についてご理解いただくことを目的に統合報告書を発行しております。



<https://tatemono.com/ir/library/integrated.html>



個人投資家向け ホームページのご案内

個人投資家の皆様に東京建物グループをより知っていただくために、様々なIR情報をご紹介します。



<https://www.tatemono.com/ir/individual.html>



まちと、
あなたと、
次の物語を。

 東京建物



環境にやさしく……植物油インキを使用しております。